

BAB III

RUMAH RETRET DI YOGYAKARTA

3.1. Deskripsi Proyek

3.1.1. Pengertian Rumah Retret

Rumah Retret merupakan tempat yang mewadahi kegiatan pembinaan dari segi rohani yang mengajak individu untuk menyadari kehadiran Tuhan dalam hidup sehari-hari sehingga kehidupan itu dapat dipahami maknanya. Pembinaan ini dilakukan melalui kegiatan-kegiatan doa, renungan/ meditasi, diskusi, permainan dan kegiatan lain yang bisa dijadikan sebagai bahan perenungan untuk mereka. Kegiatan yang memerlukan suasana yang tenang tanpa merasa jenuh dan bosan sehingga mereka dapat mengolah dan mengerti makna dari makna hidup yang mereka cari, rumah retreat diperlukan untuk memfasilitasi kegiatan-kegiatan tersebut.

3.1.2. Pengertian Rumah Retret Keluarga Kristiani

Rumah retreat keluarga kristiani adalah bangunan yang mewadahi kegiatan rohani bagi keluarga kristiani yang terdiri dari orang tua dan anak-anaknya, diberikan kesempatan bagi mereka untuk menarik diri dari kesibukan sehari-hari, belajar mengolah hidup rohani, penenangan dalam penyelesaian masalah sehingga bisa menyadari diri, menemukan jati diri, dan mengenal diri lebih jauh; juga mengenal Tuhan dan sesama dalam perkembangan jaman yang semakin maju dengan teknologi dan pergaulan bebas.

Kegiatan retreat merupakan pembinaan dari segi rohani yang mengajak individu untuk menyadari kehadiran Tuhan dalam hidup sehari-hari sehingga kehidupan itu dapat dipahami maknanya. Keluarga kristiani diajak untuk memahami makna hidup yang umumnya sulit ditemukan dalam kesibukan hidup sehari-hari. Melangkah secara benar dengan menyadari bahwa setiap orang dipanggil untuk hidup sesuai dengan kehendak Tuhan.

Pembinaan keluarga kristiani lewat retreat dilakukan melalui kegiatan-kegiatan doa, renungan/ meditasi, diskusi, permainan dan kegiatan lain yang bisa dijadikan bahan perenungan untuk mereka. Rumah retreat ini terdiri dari ruang utama: ruang bersama, kapel, jalan salib, meditasi serta hunian.

3.2. Perkembangan Keluarga Kristiani di Yogyakarta.

Keluarga kristiani merupakan basis untuk mengembangkan hidup beriman dan keterlibatan hidup beriman. Keluarga dibangun atas dasar iman akan Allah yang menghendaki hadirnya persekutuan cinta antara laki-laki dan perempuan dalam ikatan perkawinan, karena itu keluarga menjadi media dasar untuk mengembangkan iman dan cinta. Setiap pribadi perlu merasakan cinta dalam keluarga sekaligus menjaga cinta itu tetap hidup dalam keluarga. Dengan demikian imannya kepada Allah sang sumber cinta akan diteguhkan. Dewasa ini keluarga-keluarga katolik menghadapi banyak tantangan aktual. Sebagian besar dari tantangan-tantangan itu berasal masyarakat luas dan sebagian lagi berasal dari lingkungan keluarga sendiri.

3.2.1. Tantangan dari Masyarakat Luas

Tantangan-tantangan ini berupa kecenderungan-kecenderungan tertentu yang muncul dalam proses globalisasi, kecenderungan tersebut antara lain tampak di bidang ekonomi, politik, dan budaya.

Di bidang ekonomi, muncul kecenderungan global yang menyebarkan sistem ekonomi pasar bebas yaitu sistem ekonomi yang mengutamakan kebebasan swasta untuk berdagang dan bersaing secara bebas, padahal sistem ekonomi tersebut semakin melebarkan kesenjangan antara kelompok kaya dan kelompok miskin, di beberapa negara miskin sistem ini bahkan juga menimbulkan kecenderungan-kecenderungan negatif lainnya seperti korupsi, kolusi, dan nepotisme.

Di bidang politik, muncul kecenderungan global yang menyebarkan sistem pemerintahan gaya barat, beberapa negara barat bahkan memaksakan sistem politik tersebut kepada negara-negara yang lain, padahal sistem tersebut tidak sesuai dengan situasi dan kondisi masyarakat setempat.

Di bidang budaya muncul kecenderungan global yang menyebarkan pop culture, yaitu budaya pop, budaya yang penampilan luarnya cenderung "ke-Barat-barat-an". Meskipun budaya tersebut memiliki beberapa unsur positif yang pantas dihargai, tetapi juga memuat beberapa unsur negatif yang perlu diwaspadai. Yang perlu diwaspadai yaitu kecenderungannya ke arah materialisme dan sekularisme. Kecenderungan ke arah materialisme itu jelas tidak selaras dengan budaya kita yang menjunjung tinggi nilai-nilai kerohanian, sementara itu kecenderungan ke arah sekularisme juga tidak selaras dengan budaya kita yang bersifat religius.

Dewasa ini masyarakat Indonesia berada dalam masa reformasi di segala bidang, reformasi sebenarnya dimaksud untuk memperbaiki masyarakat Indonesia secara menyeluruh, termasuk juga di bidang moral. Namun kenyataannya, belum ada tanda-tanda positif bahwa moral masyarakat kita bertambah baik, habitus lama masih berlanjut, kekerasan tetap terjadi dimana-mana baik di rumah-rumah maupun di tengah-tengah masyarakat luas. Korupsi malah semakin menyebar, antara lain karena semakin kuatnya otonomi daerah. Lembaga-lembaga legislatif, eksekutif dan yudikatif belum sungguh-sungguh berpihak kepada mereka yang kecil, lemah, miskin, dan tersingkir.

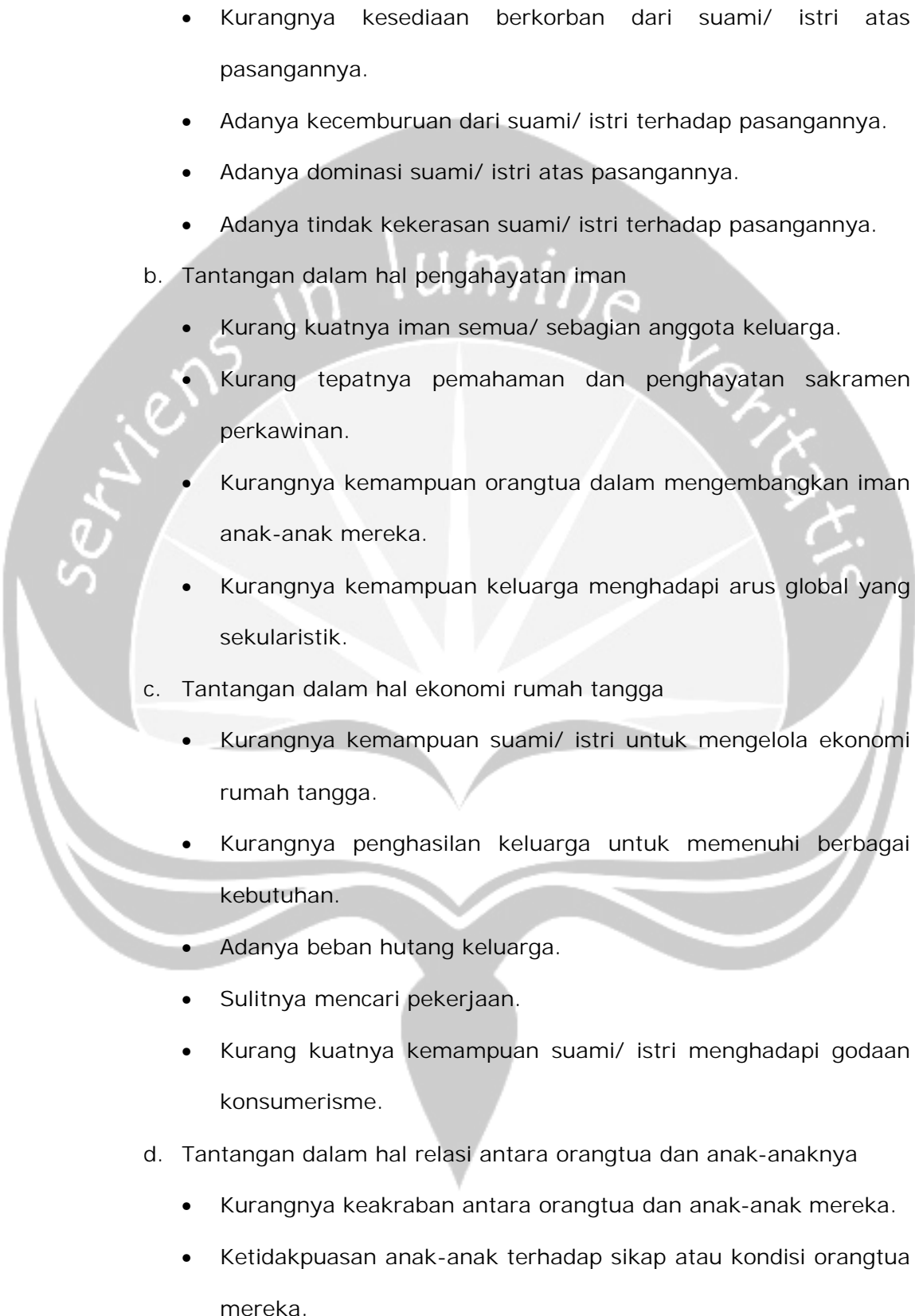
3.2.2. Tantangan dari Lingkungan Keluarga

Tantangan-tantangan yang ada di hadapan keluarga kristiani tidak hanya berasal dari masyarakat luas, melainkan juga dari lingkungan keluarga itu sendiri, baik dari keluarga besar maupun dari keluarga inti. Yang dimaksud dengan keluarga besar adalah suami-istri, anak-anak, dan sanak saudara dari suami maupun istri dimanapun mereka berada. Sedangkan yang dimaksud dengan keluarga inti adalah suami-istri, anak-anak, dan sanak saudara yang tinggal serumah dengan mereka.

Berdasarkan angket Keuskupan Agung Semarang pada tahun 2006³⁵, beberapa tantangan yang muncul dalam keluarga inti sendiri yaitu:

- a. Tantangan dalam relasi antara suami dan istri
 - Kurangnya transparansi antara suami dan istri.
 - Kurangnya kerukunan antara suami dan istri.
 - Kurangnya komunikasi antara suami dan istri.
 - Kurangnya kesetiaan suami/ istri kepada pasangannya.

³⁵ Nota Pastoral KAS 2007: Menjadikan Keluarga Basis Hidup Beriman, hlm. 15.

- 
- Kurangnya kesediaan berkorban dari suami/ istri atas pasangannya.
 - Adanya kecemburuan dari suami/ istri terhadap pasangannya.
 - Adanya dominasi suami/ istri atas pasangannya.
 - Adanya tindak kekerasan suami/ istri terhadap pasangannya.
- b. Tantangan dalam hal penghayatan iman
- Kurang kuatnya iman semua/ sebagian anggota keluarga.
 - Kurang tepatnya pemahaman dan penghayatan sakramen perkawinan.
 - Kurangnya kemampuan orangtua dalam mengembangkan iman anak-anak mereka.
 - Kurangnya kemampuan keluarga menghadapi arus global yang sekularistik.
- c. Tantangan dalam hal ekonomi rumah tangga
- Kurangnya kemampuan suami/ istri untuk mengelola ekonomi rumah tangga.
 - Kurangnya penghasilan keluarga untuk memenuhi berbagai kebutuhan.
 - Adanya beban hutang keluarga.
 - Sulitnya mencari pekerjaan.
 - Kurang kuatnya kemampuan suami/ istri menghadapi godaan konsumerisme.
- d. Tantangan dalam hal relasi antara orangtua dan anak-anaknya
- Kurangnya keakraban antara orangtua dan anak-anak mereka.
 - Ketidakpuasan anak-anak terhadap sikap atau kondisi orangtua mereka.

- Ketidakpuasan orangtua terhadap sikap atau kondisi anak-anak mereka.

3.3. Program Ruang

3.3.1. Pelaku Kegiatan

Pelaku kegiatan atau pengguna adalah orang yang menggunakan fasilitas-fasilitas yang ada atau diberikan pada rumah retreat ini. Dalam hal ini pelaku dibagi menjadi:

1. Peserta retreat (retretan)

Orang yang datang melakukan aktivitas retreat, antara lain:

a. Keluarga kristiani (sebanyak 50%)

Keluarga kristiani merupakan prioritas utama dari retretan rumah retreat ini, yang terdiri dari ayah, ibu, dan anak-anaknya.

b. Komunitas (sebanyak 25%)

Komunitas-komunitas yang menjadi retretan di rumah retreat ini terbagi menjadi 2 yaitu:

- Exteren (umum atau campur) yang terdiri dari:

Kelompok dari kantor-kantor/ instansi, kelompok dari sekolah-sekolah, dll.

- Interen (khusus, kalangan agama tertentu) yang terdiri dari:


Mudika, persekutuan doa, dewan paroki, dll.

c. Kelompok religius/ pastoral (sebanyak 25%)

Kelompok ini terdiri dari: romo, suster, bruder, dan calon imam.

2. Pembimbing retreat

Orang yang membimbing retreat, antara lain:

- 
- a. Kalangan pendidik (Guru, dosen)
 - b. Rohaniwan (romo, suster, bruder, frater)
 - c. Awam (prodiakon)

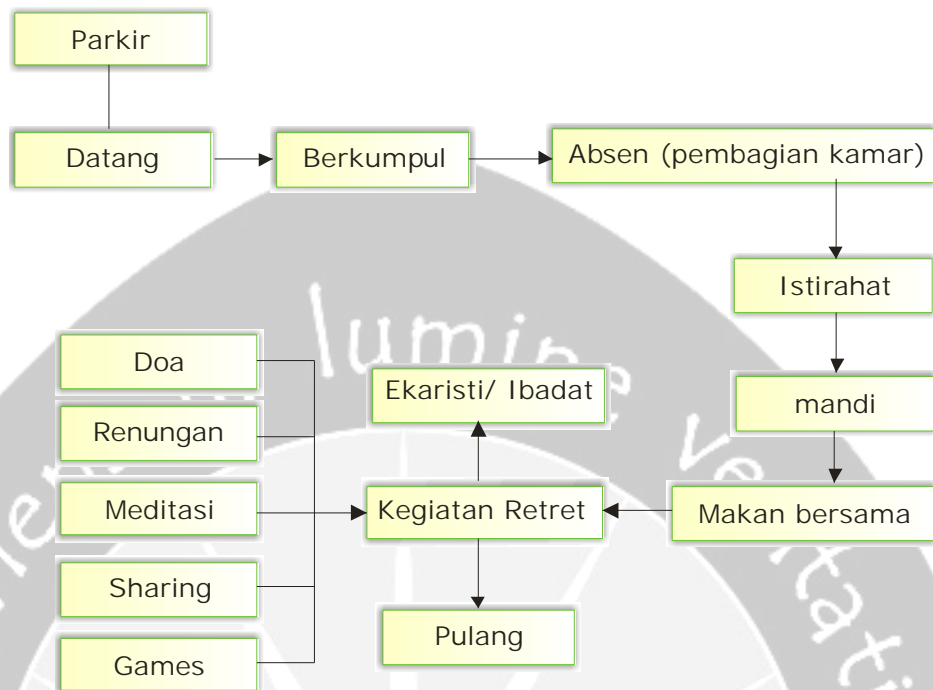
3. Pengelola

Pihak yang mengelola, mengatur, dan mengorganisir kegiatan dalam rumah retreat, antara lain:

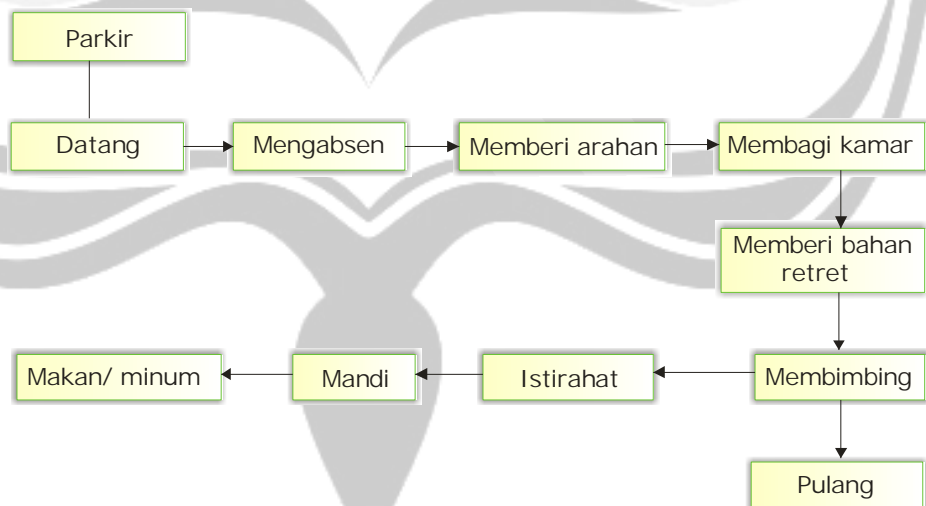
- a. Pimpinan
- b. Staff bagian sekretariat
- c. Staff bagian penunjang
 - Resepsionis dan petugas informasi
 - Petugas keamanan
 - Petugas kebersihan (ceaning service) dan taman
 - Petugas ME
 - Staff dapur

3.3.2. Diagram Alur Kegiatan Pelaku

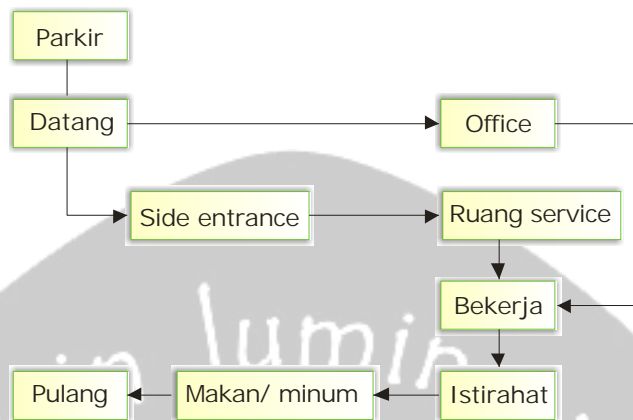
1. Peserta retreat (retretan)



2. Pembimbing retreat



3. Pengelola



3.3.3. Spesifikasi Kegiatan Retret

Tabel 3.1. Spesifikasi Kegiatan Retret

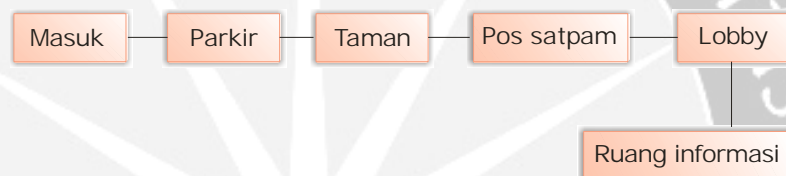
No.	Kegiatan	Keterangan
1.	Doa, refleksi, ekaristi, bimbingan rohani, konsultasi	Kegiatan yang memerlukan ketenangan lebih agar tercipta suasana doa, refleksi serta perjamuan ekaristi yang khuyuuk. Bertujuan mendekatkan peserta retret dengan Tuhan. Peserta retret diberi kesempatan untuk berkomunikasi langsung, dan merefleksikan kehadiran Tuhan dalam diri mereka. Dapat dihubungkan dengan ruang luar, untuk memberikan suasana refleksi yang tenang.
3.	Sharing, diskusi, kegiatan refreshing (permainan, jalan-jalan, olahraga)	Kegiatan yang mempererat hubungan relasi yang solid, dan dapat mewujudkan keakraban antara peserta retret dengan pembimbing dan peserta lain. Kegiatan yang memerlukan tempat yang cukup luas dan berhubungan dengan ruang luar. Agar kaum muda dapat mengekspresikan kreativitas serta menyalurkan bakat dan sikap mereka yang aktif, kreatif, atraktif dan dinamis.

4.	Makan/ minum, tidur, mandi	Kegiatan yang juga menjadi faktor kenyamanan saat retreat. Kegiatan yang memerlukan privasi ruang yang baik serta kenyamanan, karena digunakan untuk beristirahat, sehingga peserta retreat dapat beristirahat dengan santai, nyaman dan merasa aman.
----	----------------------------	---

3.3.4. Kebutuhan Ruang

Kebutuhan ruang berdasarkan pelaku dan kegiatan:

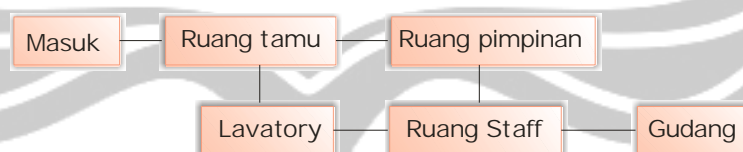
1. Ruang Penerima



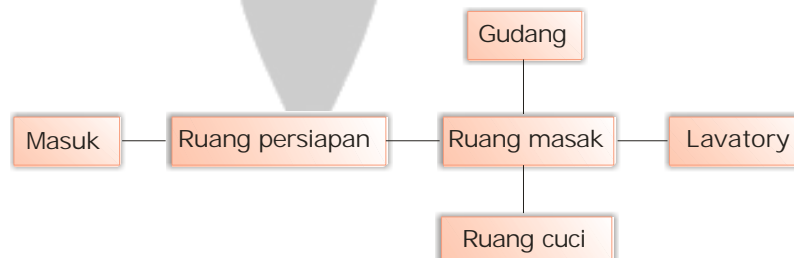
2. Ruang Makan



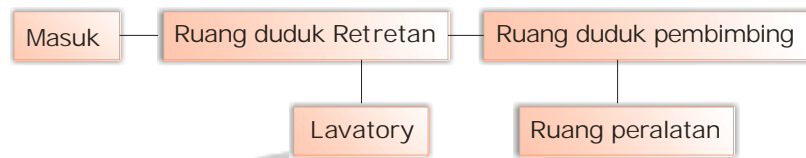
3. Ruang Pengelola



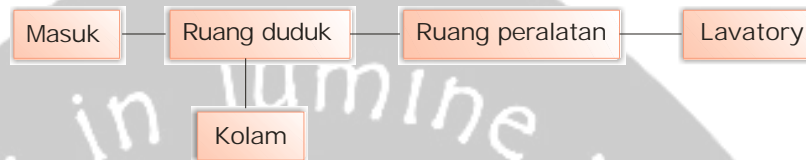
4. Ruang Dapur



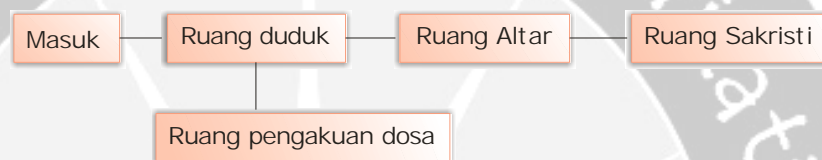
5. Ruang Pertemuan/ Sharing/ Diskusi



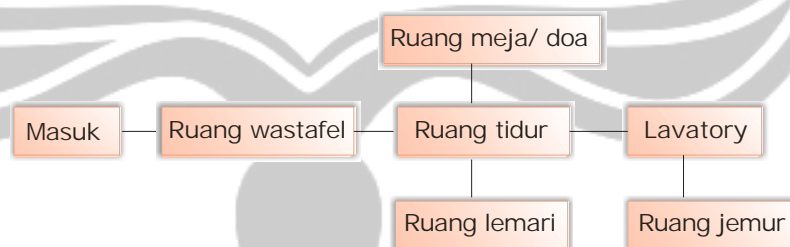
6. Ruang Meditasi



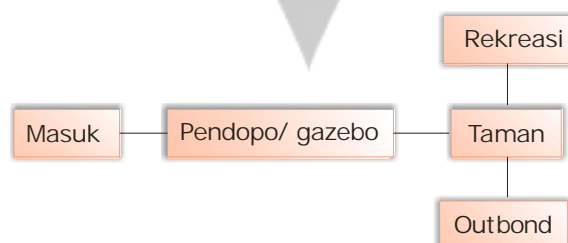
7. Ruang Doa/ Ibadat/ Ekaristi



8. Ruang Hunian

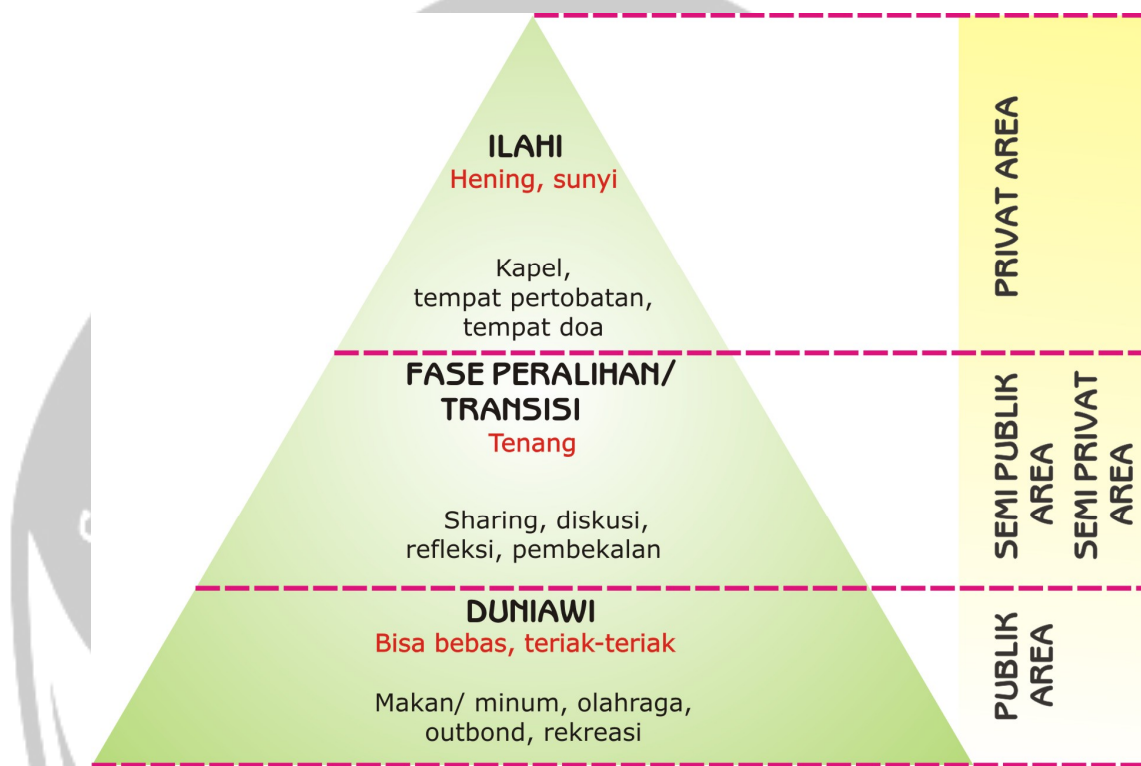


9. Ruang Taman



3.3.5. Penzoningan Ruang

Penzoningan ruang berdasarkan skema perjalanan rohani:



Gambar 3.1. Penzoningan ruang

3.3.6. Besaran Ruang

Studi besaran ruang dapat diperoleh dengan adanya aktivitas didalam ruangan yang dilakukan oleh peserta retreat. Standar-standar besaran ruang pada perancangan ditentukan berdasarkan:

- Jumlah pelaku dan kegiatannya
- Perlengkapan yang digunakan
- Sistem dan pola perencanaan
- Fleksibilitas gerak
- Standar-standar
- Modul kegiatan
- Persyaratan fisik

1. Area Penerima/ Kantor

a. Ruang Sekretariat dan informasi

- Meja 80 cm x 120 cm: 0,96 m²
- Kursi 50 cm x 50 cm (4 buah): 1,00 m²
- Lemari arsip 50 cm x 120 cm (2 buah): 1,20 m²
- Sirkulasi 20 %: 0,632 m²

Total besar ruangan: ± 3,792 m²

b. Ruang bagian administrasi (2 orang)

- Meja kerja 80 cm x 120 cm (2 buah): 1,92 m²
- Kursi 50 cm x 50 cm (2 buah): 0,50 m²
- Kursi untuk tamu 50 cm x 50 cm (4 buah): 1,00 m²
- Rak / lemari arsip 50 cm x 120 cm: 0,60 m²
- Sirkulasi 20 %: 0,804 m²

Total besaran ruangan: ± 4,824 m²

c. Ruang Menerima Tamu

- Sofa 80 cm x 175 cm (2 buah): 2,80 m²
- Puff 40 cm x 40 cm (2 buah): 0,32 m²
- Meja 50 cm x 100 cm: 0,50 m²

KM / WC:

- Bak mandi 80 cm x 80 cm: 0,64 m²
- Closet duduk 38 cm x 75 cm: 0,28 m²
- Wastafel 50 cm x 60 cm: 0,30 m²
- Sirkulasi 20 %: 0,968 m²

Total besar ruangan: ± 5,808 m²

Luasan total area penerima/ kantor: ± 14,424 m²

2. Area Bersama

a. Ruang diskusi (kapasitas 150 orang)

Kebutuhan gerak 1,2 m²/ orang

- 1,2 m² x 150 orang + sirkulasi 20 %: 216 m²
- Kebutuhan 4 set meja + kursi: 16 m²
- 150 kursi (peserta) 50 cm x 50 cm x 150 + 20%: 45 m²
- Luas lavatory: 30 m²

Total besar ruangan: ± 307 m²

b. Ruang makan (kapasitas 150 orang)

- Meja makan @ 10 org, luas 5 m² (15 buah): 75 m²
- Kursi 50 cm x 50 cm (150 buah): 37,50 m²
- Meja saji 100 cm x 300 cm (6 buah): 18 m²
- Wastafel 50 cm x 60 cm (6 buah): 1,80 m²
- Sirkulasi 20 %: 26,46 m²

Total besar ruangan: ± 158,76 m²

c. Ruang Perpustakaan

- Rak buku 60 x 120 (4 buah): 4,32 m²
- Meja kerja 80 cm x 120 cm: 0,96 m²
- Kursi 50 cm x 50 cm (2 buah): 0,50 m²
- Meja pendek 100 cm x 200 cm (4 buah): 8 m²
- Sirkulasi 20%: 2,756 m²

Total besar ruangan: ± 16,536 m²

d. Area taman dan permainan

- Taman: ± 800 m²
- Area Permainan/ Outbond: ± 1200 m²

Total besar ruangan: ± 2000 m²

Luasan total area bersama: $\pm 2.482,296 \text{ m}^2$

3. Area Tenang dan Utama

a. Ruang Hunian

Ruang hunian untuk rumah retreat ini berbentuk cottage. Cottage yaitu sejenis akomodasi yang berlokasi di sekitar pantai, danau, atau tempat wisata dengan bentuk bangunan-bangunan terpisah, disewakan untuk keluarga, serta dilengkapi dengan fasilitas rekreasi.

Ruang hunian untuk rumah retreat ini sendiri terbagi menjadi 3 kategori yaitu:

i. Hunian untuk keluarga (sebanyak 15 unit)

terdiri dari 2 kamar tidur, ruang duduk, KM/WC, ruang jemur, dan teras untuk 4 orang (ayah, ibu dengan 2 anak).

Kamar tidur (2 buah):

- Tempat tidur 160 cm x 200 cm: $3,20 \text{ m}^2$
- Lemari 50 cm x 80 cm: $0,4 \text{ m}^2$
- Meja 75 cm x 120 cm: $2,25 \text{ m}^2$
- Kursi 60 cm x 60 cm (2 buah): $0,72 \text{ m}^2$
- Sirkulasi 20%: $1,314 \text{ m}^2$

Total besar ruangan: $\pm 15,768 \text{ m}^2$

Ruang duduk:

- Sofa 80 cm x 175 cm: $1,40 \text{ m}^2$
- Puff 40 cm x 40 cm (2 buah): $0,32 \text{ m}^2$
- Meja 50 cm x 100 cm: $0,50 \text{ m}^2$
- Sirkulasi 20%: $0,556 \text{ m}^2$

Total besar ruangan: $\pm 3,336 \text{ m}^2$

KM/WC:

- Bak mandi 80 cm x 80 cm: $0,64 \text{ m}^2$
- Shower 80 cm x 80 cm: $0,64 \text{ m}^2$
- Closet duduk 38 cm x 75 cm: $0,28 \text{ m}^2$
- Wastafel 50 cm x 60 cm: $0,30 \text{ m}^2$
- Sirkulasi 20 %: $0,421 \text{ m}^2$

Luas KM/WC: $\pm 2,526 \text{ m}^2$

Luas ruang jemur: $\pm 3 \text{ m}^2$

Luas teras: $\pm 6 \text{ m}^2$

Total besar ruangan (15 unit): $\pm 459,45 \text{ m}^2$

ii. Hunian komunal (sebanyak 9 unit)

terdiri dari 1 ruang tidur besar, ruang duduk, 3 KM/WC, ruang jemur dan teras untuk 10 orang.

Kamar tidur:

- Tempat tidur 90 cm x 200 cm (10 orang): 18 m^2
- Lemari 50 cm x 80 cm (3 buah): $1,20 \text{ m}^2$
- Meja 75 cm x 120 cm (3 buah): $6,75 \text{ m}^2$
- Kursi 60 cm x 60 cm (10 buah): $3,60 \text{ m}^2$
- Sirkulasi 20%: $5,91 \text{ m}^2$

Total besar ruangan: $\pm 35,66 \text{ m}^2$

Ruang duduk:

- Sofa 80 cm x 175 cm (3 buah): $4,20 \text{ m}^2$
- Puff 40 cm x 40 cm (4 buah): $0,64 \text{ m}^2$
- Meja 50 cm x 100 cm (2 buah): 1 m^2
- Sirkulasi 20%: $1,168 \text{ m}^2$

Total besar ruangan: $\pm 7,008 \text{ m}^2$

KM/WC (3 buah):

- Bak mandi 80 cm x 80 cm: $0,64 \text{ m}^2$
- Shower 80 cm x 80 cm: $0,64 \text{ m}^2$
- Closet duduk 70 cm x 75 cm: $0,525 \text{ m}^2$
- Wastafel 50 cm x 60 cm: $0,30 \text{ m}^2$
- Sirkulasi 20 %: $0,421 \text{ m}^2$

Luas KM/WC: $\pm 7,578 \text{ m}^2$

Luas ruang jemur: $\pm 9 \text{ m}^2$

Luas teras: $\pm 12 \text{ m}^2$

Total besar ruangan (6 unit): $\pm 641,214 \text{ m}^2$

- iii. Hunian untuk pembimbing (sebanyak 3 unit)
terdiri dari 2 kamar tidur, ruang duduk, 2 KM/WC, ruang jemur, dan teras untuk 4 orang.

Kamar tidur (2 buah):

- Tempat tidur 160 cm x 200 cm: $3,20 \text{ m}^2$
- Lemari 50 cm x 80 cm: $0,4 \text{ m}^2$
- Meja 75 cm x 120 cm: $2,25 \text{ m}^2$
- Kursi 60 cm x 60 cm (2 buah): $0,72 \text{ m}^2$
- Sirkulasi 20%: $1,314 \text{ m}^2$

Total besar ruangan: $\pm 15,768 \text{ m}^2$

Ruang duduk:

- Sofa 80 cm x 175 cm: $1,40 \text{ m}^2$
- Puff 40 cm x 40 cm (2 buah): $0,32 \text{ m}^2$
- Meja 50 cm x 100 cm: $0,50 \text{ m}^2$
- Sirkulasi 20%: $0,556 \text{ m}^2$

Total besar ruangan: $\pm 3,336 \text{ m}^2$

KM/WC (2 buah):

- Bak mandi 80 cm x 80 cm: $0,64 \text{ m}^2$
- Shower 80 cm x 80 cm: $0,64 \text{ m}^2$
- Closet duduk 38 cm x 75 cm: $0,28 \text{ m}^2$
- Wastafel 50 cm x 60 cm: $0,30 \text{ m}^2$
- Sirkulasi 20 %: $0,421 \text{ m}^2$

Luas KM/WC: $\pm 5,052 \text{ m}^2$

Luas ruang jemur: $\pm 5 \text{ m}^2$

Luas teras: $\pm 9 \text{ m}^2$

Total besar ruangan (3 unit): $\pm 114,468 \text{ m}^2$

b. Ruang Meditasi

Luas ruang yang dibutuhkan:

$2,18 \text{ m}^2/\text{orang} + \text{sirkulasi } 20 \%: 2,62 \text{ m}^2$

Meditasi dibagi menjadi dua macam:

- Meditasi untuk individu (sebanyak 10 unit)
luas ruang $2,62 \text{ m}^2 \times 10 \text{ unit}: 26,2 \text{ m}^2$
- Meditasi untuk kelompok, maksimum menampung 10 orang (sebanyak 5 unit)

luas ruang $2,62 \text{ m}^2 \times 10 \text{ orang} \times 5 \text{ unit}: 131 \text{ m}^2$

Total besar ruangan: $\pm 157,20 \text{ m}^2$

c. Kapel (kapasitas 200 orang)

Standar luas yang dibutuhkan per orang adalah 1 m^2

- Luas ruang umat: $1 \text{ m}^2 \times 200 \text{ orang}: 200 \text{ m}^2$
- Asumsi ruang sakristi: 20 m^2
- Asumsi ruang altar: 35 m^2

- Sirkulasi 40 %: 102 m²

Total besar ruangan: ± 357 m²

d. Ruang pengakuan dosa (sebanyak 6 unit)

Dalam 1 ruang pengakuan dosa terdiri dari 2 orang (Pastur dan umat).

Standar luasan setiap orang: 1,2 m²

- Luasan yang dibutuhkan: 1,2 m² x 2 x 6 unit: 14,4 m²
- Sirkulasi 40 %: 5,76 m²

Total besar ruangan: ± 20,16 m²

Luasan total area tenang dan utama: ± 1.748,745 m²

4. Area Hunian Pengelola Rumah Retret

Ruang Kamar untuk tukang masak (4 orang)

- Tempat tidur 90 cm x 200 cm (4 buah): 7,20 m²
- Meja kecil 75 cm x 100 cm (2 buah): 1,50 m²
- Lemari rak tinggi 45 cm x 75 cm (4 buah): 1,35 m²
- Sirkulasi 20 %: 2,01 m²

Total besar ruangan : ± 12,06 m²

Ruang Kamar untuk Tukang Kebun (2 orang)

- Tempat tidur 90 cm x 200 cm (2 buah): 3,60 m²
- Meja kecil 75 cm x 100 cm: 0,75 m²
- Lemari rak tinggi 45 cm x 75 cm (2 buah): 0,675 m²
- Sirkulasi 20 %: 1,005 m²

Total besar ruangan: ± 6,03 m²

KM/ WC (2 unit)

- Bak mandi 80 cm x 80 cm: 0,64 m²
- Closet jongkok 70 cm x 75 cm: 0,525 m²

- Wastafel 50 cm x 60 cm: 0,3 m²
- Sirkulasi 20 %: 0,293 m²

Total besar ruangan: ± 2,316 m²

Ruang untuk cuci/ jemur: ± 9 m²

Luasan total area hunian pengelola: ± 29,406 m²

5. Area Service

- Dapur

Asumsi luas ruangan meliputi ruang persiapan, ruang masak, ruang cuci: ± 40 m²

- Gudang

Asumsi luas ruangan untuk menyimpan peralatan: ± 40 m²

Luasan total area service: ± 80 m²

6. Area parkir

- Mobil biasa 2,3 m x 4,5 m (20 buah): 207 m²
- Bus Pariwisata 5 m x 15 m (5 buah): 375 m²
- Motor 1 m x 1,5 m (50 buah): 75 m²
- Sepeda 60 cm x 150 cm (20 buah): 18 m²
- Sirkulasi 20 %: 135 m²

Luasan total area service: ± 810 m²

Jumlah Luas Total seluruhnya: ± 5.164,871 m²

3.4. Tinjauan Umum Daerah Istimewa Yogyakarta

3.4.1. Kondisi Geografis

Daerah Istimewa Yogyakarta merupakan salah satu propinsi di wilayah Indonesia yang terdapat di Pulau Jawa bagian tengah yang terletak antara 7° 33' - 8° 12' Lintang Selatan dan 110° 00' - 110° 50'

Bujur Timur. Sedangkan luasnya adalah 3.185,81 km² atau 0,17 % dari luas Indonesia (tidak termasuk Propinsi Timor Timur) dan merupakan propinsi terkecil setelah Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta. Sebagian besar wilayahnya terletak pada ketinggian antara 100–499 m dari permukaan laut.

Daerah Istimewa Yogyakarta bagian selatan dibatasi Lautan Indonesia sedangkan bagian timur laut, tenggara, barat, dan barat laut dibatasi oleh wilayah Propinsi Jawa Tengah yang meliputi :

- Kabupaten Klaten di sebelah Timur Laut
- Kabupaten Wonogiri di sebelah Tenggara
- Kabupaten Purworejo di sebelah Barat
- Kabupaten Magelang di sebelah Barat Laut

3.4.2. Kondisi Fisiografis

Berdasarkan satuan fisiografis, Daerah Istimewa Yogyakarta terdiri dari:

- Pegunungan Selatan
 - luas : ± 1.656,25 km²
 - ketinggian : 150 m – 700 m
- Gunung berapi : Gunung Merapi
 - luas : ± 582,81 km²
 - ketinggian : 80 m – 2.911 m
- Dataran Rendah antara Pegunungan Selatan dan Pegunungan Kulonprogo
 - luas : ± 215,62 km²
 - ketinggian : 0 m – 80 m
- Pegunungan Kulonprogo dan Dataran Rendah Selatan

- luas : $\pm 706,25 \text{ km}^2$
- ketinggian : 0 m – 572 m

3.4.3. Klimatologi ³⁶

Daerah Istimewa Yogyakarta beriklim tropis lembab, curah hujannya bersifat normal dengan rata-rata sebesar 241,2 mm dan berkisar antara 0,6 mm - 3.457,3 mm serta dipengaruhi musim kemarau dan musim hujan. Suhu udara rata-rata tahun 1999 menunjukkan angka 26,13° Celcius dengan suhu maksimum 33,1° Celcius dan suhu minimum 21,6° Celcius. Kelembaban udara tercatat 22 % - 98 %, tekanan udara antara 1.003,8 mb sampai dengan 1.014,9 mb, dan arah angin antara 01° sampai dengan 240°, dan kecepatan angin antara 01 knot sampai dengan 30 knot.

3.4.4. Pembagian Administratif

Daerah Istimewa Yogyakarta terdiri dari 5 (lima) Daerah Tingkat II, 78 kecamatan, 393 desa, dan 45 kelurahan. Kelima Daerah Tingkat II itu terdiri dari 1 (satu) kotamadya dan 4 (empat) kabupaten, yaitu:

- Kabupaten Kulonprogo, dengan luas 586,28 km² (18,40 %)
- Kabupaten Bantul, dengan luas 506,85 km² (15,91 %)
- Kabupaten Gunungkidul, dengan luas 1.485,36 km² (46,62 %)
- Kabupaten Sleman, dengan luas 574,82 km² (18,04 %)
- Kotamadya Yogyakarta, dengan luas 32,50 km² (1,03 %)

3.5. Kriteria Pemilihan Lokasi

Terdapat banyak pertimbangan dalam menentukan lokasi rumah retreat yang dapat mendukung terciptanya tujuan rumah retreat yang sesungguhnya

³⁶ Badan Pusat Statistik Propinsi DIY, DIY in Figures 1999 (Yogyakarta, 1999), hal. 4

yaitu untuk menarik diri dari kesibukan sehari-hari, belajar mengolah hidup rohani, penenangan dalam penyelesaian masalah sehingga bisa menyadari diri, menemukan jati diri, dan mengenal diri lebih jauh; juga mengenal Tuhan dan sesama.

Kriteria pemilihan letak site bangunan yang dapat mendukung terciptanya tujuan dari rumah retreat adalah:

1. Faktor pencapaian

Walaupun pada dasarnya rumah retreat membutuhkan suatu tempat yang sepi dan jauh dari keramaian kota, tetapi masalah pencapaian merupakan masalah penting yang harus diselesaikan. Kemudahan pencapaian menyangkut dua hal yang penting yaitu:

- Tersedianya jaringan transportasi
- Berada di tepi jalan utama

2. Terdapatnya prasarana yang mendukung

Dengan tersedianya prasarana yang memadai maka akan memudahkan menciptakan rumah retreat yang ideal. Yang dimaksudkan prasarana disini adalah:

- Jaringan listrik
- Jaringan telepon
- Jaringan air bersih
- Jaringan sampah

3. Tersedianya keadaan alam yang mendukung

Konsep natural yang akan diterapkan pada rumah retreat membutuhkan unsur alam yang dapat dimasukkan ke dalam

bangunan. Elemen-elemen alam yang dibutuhkan untuk mendukung terciptanya konsep alami adalah:

- Tersedianya hawa yang segar yang dapat digunakan untuk penghawaan bangunan yang alami.
- Banyaknya sinar matahari yang dapat digunakan untuk penciptaan pencahayaan yang alami.
- Adanya pemandangan alam yang baik seperti gunung atau sawah.
- Banyaknya tanaman atau pepohonan yang dipakai untuk pengolahan faktor visual yang baik.
- Gemicik aliran air sungai yang dapat digunakan untuk menciptakan suasana yang tenang.

Dari kriteria diatas lokasi yang sesuai adalah kawasan Kaliurang yang meliputi Kecamatan Pakem, Kecamatan Cangkringan, dan Kecamatan Turi. Pengembangan kawasan Kaliurang harus memperhatikan hal-hal berikut:

1. Pembagian kawasan Kaliurang

Kawasan Mikro: merupakan daerah bahaya I, meliputi kawasan wisata Kaliurang.

Kawasan Makro: terdiri dari daerah terlarang, daerah bahaya I, II, III, daerah aman; terdiri dari beberapa zona yaitu: zona bahaya (5 km), zona buffer (10 km), zona pengembangan (> 10 km).

2. Zona-zona kawasan

Beberapa pertimbangan dalam menentukan zona kawasan yaitu:

- a. Tipologi arah dan jarak luncuran awan panas gunung Merapi.
- b. Rencana tata ruang lereng dan lembah gunung Merapi.

c. Sebaran potensi wisata yang ada.

Sedangkan pengelompokan zona adalah sebagai berikut:

a. Zona bahaya

Zona yang dimulai dari puncak gunung Merapi sampai dengan jarak 5 km, zona ini merupakan daerah bahaya utama gunung Merapi, yang ditandai dengan terjadinya guguran lava pijar, sehingga pengembangan apapun di daerah ini tidak diperbolehkan. Kunjungan hanya diperbolehkan dengan ijin dari instansi berwenang disertai dengan jaminan keamanan dan dibatasi (daya dukung).

b. Zona Buffer

Zona yang dimulai dari jarak 5 km dari puncak gunung Merapi sampai dengan jarak 10 km. Zona ini secara fisik ditandai oleh bukit Turgo dan bukit Plawangan, kegiatan wisata yang diperkenankan pada sekitar sektor-sektor bukan daerah letusan. Kawasan kota Kaliurang menjadi pusat pengembangan (basis akomodasi) dan beberapa lokasi untuk kegiatan wisata petualangan seperti Kaliadem, Kinahrejo dan dusun Turgo.

c. Zona Pengembangan

Zona yang dimulai dari jarak radius 10 km dari puncak gunung Merapi ke arah selatan sampai batas jalan lokal primer Tempel-Cangkringan.

Pemilihan lokasi sangat berpengaruh terhadap terwujudnya tujuan dari pengadaan rumah retreat ini, dalam melakukan pemilihan lokasi dengan mempertimbangkan tinjauan terhadap wilayah disekitar gunung Merapi dan beberapa kriteria seperti:

1. Mempunyai kondisi alam yang bagus (mendukung rumah retreat).
2. Kebutuhan akan luasan lahan.
3. Dukungan lingkungan terhadap site, tersedianya fasilitas keagamaan, seperti gereja.
4. Tersedianya jalur utama dan alternatif yang menuju lokasi.
5. Faktor kebisingan dan kepadatan lalu lintas yang tidak mengganggu aktivitas retreat.
6. Keadaan sekitar site yang mendukung tampilan dari bangunan sehingga menciptakan keselarasan antara fungsi bangunan dengan lingkungan sekitar (kontekstual dengan alam).
7. Tersedianya jaringan infrastruktur yang memadai.

Dari kriteria diatas site terpilih berada di kecamatan Pakem yang didukung dengan keberadaan Gereja Maria Assumpta, Paroki Pakem yang dapat dijadikan sebagai pelindung rumah retreat, dan rumah retreat ini menjadi bagian dari hirarki gereja paroki Pakem.

3.6. Tinjauan Khusus Kota Pakem

Dalam Tata Regional, Kota Pakem memiliki kedudukan sebagai berikut:

1. Kedudukan Kota Pakem dalam SWPTN

Di dalam kerangka Struktur Wilayah Pengembangan Tingkat Nasional (SWPTN), Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta merupakan bagian dari satuan wilayah pengembangan, meliputi :

- a. SWP XII a dengan pusat Kota Yogyakarta yang meliputi seluruh wilayah Kabupaten Sleman, Kota Yogyakarta dan Kabupaten Bantul.
- b. SWP XII b dengan pusat Kota Wates yang meliputi seluruh wilayah Kabupaten Kulon Progo.

- c. SWP XII a dengan pusat Kota Wonosari yang meliputi seluruh wilayah Kabupaten Gunung Kidul.

Atas dasar perwilayahan pengembangan diatas, sistem hirarki perkotaan di Wilayah Propinsi DIY di identifikasi sebagai berikut:

- Kota Yogyakarta : Orde I Madya/ Pusat
- Kota Bantul dan Sleman : Orde II
- Kota Wates dan Wonogiri : Orde III/ Pusat SWP

Kabupaten Sleman termasuk ke dalam Wilayah Pengembangan XII a, sehingga dipengaruhi oleh Kota Yogyakarta maupun daya tarik dari arah timur (Solo). Sedang di bagian Utara (Tempel) akan dapat melebar mengikuti jalur transportasi ke Magelang. Bagi Kota Pakem yang hirarkinya lebih rendah dari Kota Yogyakarta dan Kota Sleman (Beran) maka perkembangannya sangat dipengaruhi oleh kota tersebut, maupun oleh kota-kota yang berada disekitar Kota Pakem yang memiliki hirarki lebih rendah.

2. Kedudukan Kota Pakem dalam Pengembangan Taman Hutan Raya

Kota Pakem terletak di selatan obyek wisata Kaliurang dengan jarak kurang lebih dari 5 km. Kebijakan pemerintah tentang pengembangan wisata yang terkait dengan Kota Pakem adalah pengembangan Taman Hutan Raya, Kota Pakem diarahkan sebagai Zona Penyangga Taman Hutan Raya. Sedang kebijakan tentang jalur wisata menetapkan penggal jalan yang menghubungkan Kota Kalasan-Cangkringan-Pakem-Turi-Tempel dikembangkan sebagai jalur wisata (Keputusan Gubernur Nomor 117/KPTS/1986 tentang penetapan jalur pengangkutan untuk keperluan Pawisata).

3. Kedudukan Kota Pakem sebagai Kawasan Konservasi

Dalam perwilayahan Pembangunan Propinsi DIY, Kota Pakem termasuk dalam kawasan Pengembangan Lereng Merapi. Pengembangan Kawasan Lereng Merapi diarahkan pada usaha penanggulangan bencana alam Merapi, hidrologi, pembangunan dan pemeliharaan pengairan. Dalam kedudukan letak Kota Pakem pada Sub Daerah Aliran Sungai (DAS) Opak, fungsi pemanfaatan lahan untuk tanaman tahunan (Balai Rehabilitasi dan Konservasi Tanah Wilayah V).

Ditinjau dari pola tata letaknya Kota Pakem menjadi strategis karena menjadi simpul distribusi arus pergerakan dari arah barat (Tempel-Turi) dari arah timur (Cangkringan) dan dari arah selatan (Yogyakarta) maupun dari arah utara (Kaliurang). Pengaruh masing-masing kota tersebut bagi perkembangan kota Pakem, adalah :

a. Kota Tempel

Sebagai kota yang terletak di daerah perbatasan dengan Jawa Tengah, sehingga Kota Tempel merupakan pintu gerbang masuk ke Propinsi DIY, dan berfungsi sebagai penangkap aliran barang/ penumpang di terminal Tempel yang selanjutnya mempermudah dan memperpendek akses untuk menjangkau kota Pakem lewat kota Turi (penghasil buah salak).

b. Kota Cangkringan

Sebagai kota transisi terletak di tengah antara hubungan Kota Pakem dengan Kalasan, disinilah terjadi masalah efek tarikan distribusi hasil bumi (sayur mayur dan buah-buahan), material bahan galian (pasir, batu kali) serta hasil hutan (kayu).

c. Kota Yogyakarta

Sebagai Ibukota Propinsi dengan predikat kota pelajar dan budaya, mempunyai pengaruh sangat besar terhadap Kota Pakem. Dengan perkembangan kota ke arah utara, maka kawasan pendidikan menunjukkan kecenderungan memasuki wilayah hinterland Kota Pakem (kampus perguruan tinggi). Menurut kenyataan yang terjadi, pertumbuhan kampus perguruan tinggi akan selalu diikuti dengan tumbuhnya lingkungan perumahan/ hunian yang pada gilirannya akan terbentuk pusat kegiatan yang mempunyai pengaruh besar terhadap perencanaan kota Pakem di masa mendatang.

d. Kaliurang

Sebagai obyek wisata spesifik di DIY yang saat ini cenderung berkembang dengan adanya variasi kegiatan wisata berupa: wisata gunung (lintas alam, climbing), observasi aktivitas Gunung Merapi, hutan lindung, hutan percontohan, flora dan fauna, rekreasi alam; wisata anak-anak/ remaja (camping ground, taman anak-anak) sebagai tempat berolahraga dan masih banyak lagi kegiatan menarik yang dapat diadakan. Keadaan ini menjadikan Kaliurang sebagai kawasan wisata semakin diminati pengunjung. Perencanaan pengembangan Kota Pakem akan berarti bila mampu mengantisipasi pengaruh yang besar tersebut menjadi aset karena letaknya yang strategis tersebut.

3.6.1. Rencana Umum Tata Ruang Kota Pakem

3.6.1.1. Rencana Struktur Pelayanan Kegiatan Kota

Rencana struktur pelayanan kegiatan kota, mengatur tentang tata jenjang kapasitas dan intensitas jenis pelayanan kegiatan kota menurut lokasinya. Jenis pelayanan kegiatan

meliputi: perdagangan, pendidikan, pelayanan kesehatan, dan pelayanan rekreasi atau olahraga.

Kegiatan perdagangan berskala regional/ kota, dipusatkan pada lokasi pasar Pakem yang saat ini ada, sedang kegiatan perdagangan berskala lokal ditempatkan di pusat-pusat permukiman.

Kegiatan pendidikan yang ada saat ini, lokasinya relatif telah merata, untuk hal tersebut lokasi-lokasi sekolah dapat dipertahankan.

Kegiatan pelayanan kesehatan yang berskala regional (RS. Grhasia/ Lalijiwo), lokasinya dapat dipertahankan. Hal ini mengingat Rumah Sakit tersebut merupakan Rumah Sakit Khusus Jiwa. Pelayanan kesehatan lainnya (Puskesmas, RS. Bersalin), lokasi yang ada saat ini dipertahankan.

Kegiatan pelayanan rekreasi berskala lokal, ditempatkan pusat-pusat permukiman.

3.6.1.2. Rencana Sistem Jaringan Utilitas Kota

a. Jaringan Air Bersih

Seperti telah dibahas pada buku analisa, bahwa penyediaan air bersih di Kota Pakem adalah dari PDAM, sumur pompa dan terbuka, mata air/ tuk/ spring.

Kebutuhan air bersih di Kota Pakem 693,15 m³/hr. Pelayanan PDAM 60,15 m³, pemanfaatan sumur 625,35 m³/hr, dan pemanfaatan spring 7,65 m³/hr. Untuk menjaga kelestarian air tanah perlu memperluas jaringan pelayanan PDAM, terutama pada kawasan pertokoan. Sedang untuk

permukiman dapat memanfaatkan perpipaan air bersih dari mata air/ tuk/ spring.

b. Jaringan Air Hujan

Permasalahan utama jaringan air hujan adalah karena kondisi tanahnya pasir dan mudah tererosi dan kemiringan air lahan akan terjadi percepatan aliran air muka tanah. Untuk perlambatan aliran maka perlu disediakan saluran primer pada bagian utara dan selatan untuk disalurkan ke Sungai Klanduhan dan Sungai Sentul.

Sedangkan untuk mengatasi pada wilayah kota, disediakan jaringan primer dan sekunder. Persyaratan teknis yang harus dipenuhi adalah sbb:

- Untuk saluran primer ditempatkan pada batas wilayah kota bagian utara dan selatan.
- Untuk saluran sekunder-I dalam kota kemiringannya ke selatan dialirkan kesaliran primer bagian selatan.
- Untuk saluran sekunder-II merupakan saluran yang menampung dari kawasan sekitarnya yang dialirkan ke saluran sekunder-I dengan kemiringan barat-timur.
- Perletakkan saluran air hujan pada tepi jalan arteri atau under agar mudah pengontrolannya.
- Untuk saluran primer, sekunder-I maupun sekunder-II dimungkinkan disalurkan ke sungai apabila dipandang lebih hemat.
- Arah pengaliran air pada saluran dipertimbangkan jarak sependek mungkin.

c. Jaringan Air Limbah (Assainering)

Yang dimaksud jaringan air limbah adalah jaringan saluran pembuangan air kotor manusia. Pada umumnya di kota besar saluran ini sangat diperlukan, tetapi untuk Kota Kecamatan Pakem dirasakan terlampau mahal penyediaan saluran tersebut. Maka untuk pembuangannya akan lebih mudah dengan cara peresapan ke tanah dan tidak disalurkan ke sungai karena akan dimanfaatkan untuk daerah bawah.

d. Jaringan Listrik

Jaringan listrik yang ada di kota Pakem saat ini meliputi jaringan primer dan jaringan sekunder. Jaringan primer (tegangan tinggi) berasal dari gardu induk di daerah Banteng. Jaringan primer ini melewati Kota Pakem ke arah Kaliurang dan Cangkringan. Dari jaringan primer tersebut kemudian dibagi melalui jaringan pembagi bertegangan rendah. Untuk mencapai rumah penduduk dari jaringan tegangan rendah tersebut kemudian melalui jaringan tersier dialirkan ke rumah penduduk.

Berdasarkan kondisi jaringan bertegangan rendah yang ada maka jaringan telah dapat melayani daerah terbangun yang telah ada, sedang daerah terbangun yang akan dikembangkan hanya perlu ditambah jaringan terrier untuk mengalirkan aliran listrik rumah penduduk.

e. Jaringan Telepon

Jaringan telepon yang melewati Kota Pakem terletak di sepanjang jalan Pakem-Kaliurang. Sistem telepon yang ada saat ini masih secara manual dan belum menggunakan digital. Melihat penggunaan pesawat telepon masih akan terbatas dan hanya berada disekitar pusat kota. Dengan demikian jaringan yang ada saat ini agaknya dapat melayani untuk kawasan disekitar pusat kota.

f. Jaringan Pengelolaan Sampah

Yang dimaksudkan adalah pola penempatan penampungan sampah rumah tangga yang berjenjang dari tempat pembuangan sampah lingkungan/ sementara (TPS), tempat penampungan akhir (TPA). Peletakkan TPS untuk lingkungan hunian, pada daerah tepi jalan lingkungan agar mudah terjangkau dan pengambilannya.

Rencana utilitas untuk Kota Pakem diindikasikan pada prioritas pertama. Utilitas memegang peranan penting karena kondisi geografisnya. Pelaksanaan pembangunan wilayah kota Pakem terutama setelah dibangunnya saluran drainase primer baru di sebelah utara, yang berfungsi mencegah percepatan aliran air muka tanah, agar tidak terjadi penggerusan tanah dan mencegah terjadinya genangan air yang merusak badan jalan.

Prioritas kedua ditujukan kepada pembangunan baru saluran sekunder wilayah kota, yang menampung air permukaan dari kawasan sekitarnya dan saluran primer

sebelah selatan, yang sebagian akan menyalurkan air permukaan tanah ke Sungai Klanduhan dan Sungai Sentul.

3.6.1.3. Rencana Ketinggian Bangunan

Yang dimaksudkan adalah rencana ketinggian bangunan dari permukaan tanah, yang dirinci untuk setiap unit lingkungan dalam ukuran meter.

Untuk menentukan kebijakan ketinggian bangunan, perlu mempertimbangkan beberapa aspek yang sangat mempengaruhinya yaitu sbb:

1. Keadaan Tanah

- a. Jenis tanah pada Kecamatan Pakem dan sekitarnya merupakan tanah dan pasir penimbunan tanah vulkanik Gunung Merapi yang masih muda. Sehingga masih labil dan mudah terjadi erosi dipermukaan tanahnya.
- b. Letak geografis Kota Pakem yang relatif dekat dengan Gunung Merapi, mempunyai topografi tidak rata. Kemiringan muka tanahnya pada wilayah kotanya berkisar 8-16% dan terdapat banyak kontur dengan perbedaan ketinggian 2-2,5m. Hal ini sangat berpengaruh pada titik tumpuan bangunan yang akan didirikan disini, karena akan menderita tambahan gaya resultant berupa gaya geser sebesar $\cos 14,4^\circ = 0,968$ x beban bangunan.
- c. Kecenderungan letak bangunan pada daerah punggung lereng, mengindikasikan bahwa persil tempat berdirinya bangunan memerlukan proses "cut

and fill". Padahal tingkat erosi tanahnya tinggi, sehingga harus disediakan turap penahan kelongsoran tanah terlebih dahulu.

2. Penduduk

Yang sangat berpengaruh adalah tingkat kepadatannya dan kegiatan penduduknya. Dari segi kepadatan penduduk akan berpengaruh pada tingkat kepadatan bangunannya. Namun kota Pakem direncanakan bahwa tingkat kepadatan penduduknya mendekati kepadatan penduduk yang ideal. Sehingga pengaruh kepadatan penduduk relatif kecil. Namun dari segi kegiatan penduduknya yang berciri agraris memberi batasan transfer teknologi untuk bangunan berlantai banyak masih mengalami banyak hambatan.

3. Ekonomi Ruang

Pada umumnya kebutuhan ketinggian suatu bangunan pada suatu daerah hanya dengan pertimbangan ekonomi saja, lebih-lebih untuk bangunan pada kawasan pusat kota atau perdagangan. Kecenderungan pertimbangan ini pada nilai efektifitas lahan yang harga tanahnya relatif lebih tinggi dibandingkan tempat lain.

4. Kesehatan Ruang Huni

Hal-hal yang mendasari perlunya pertimbangan dari aspek kesehatan adalah aliran udara dan masuknya sinar matahari pagi yang sangat dibutuhkan untuk kesehatan badan. Dengan memperhatikan aspek kesehatan ruang ini

diharapkan “daerah gelap” bayangan bangunan pagi hari yang ditimbulkan relatif sempit.

Kebijakan ketinggian bangunan juga harus mengacu kebijakan kepadatan bangunan diatas. Sehingga bagi unit lingkungan dengan kepadatan $< 30\%$ dan ditentukan sudut sinar datangnya 45° , maka perbandingan jarak bangunan dan ketinggian bangunan $d/h = 1$ akan mewujudkan lingkungan hunian yang sehat.

5. Estetika Ruang

Aspek estetika ruang akan terwujud bila suasana ruang yang diinginkan telah tercapai. Suasana ruang huni yang diinginkan adalah suasana yang akrab, dinamis mencerminkan sikap kebersamaan/ gotong royong antar warga yang lumrah disebut-sebut bahwa ciri masyarakat desa itu lugu dan bersahaja. Dari ungkapan itu secara filosofi dapat ditarik suatu makna simbolik yang relevan diwakili bentuk yang mencerminkan ritme horizontalism.

Perwujudan nilai-nilai itu dapat tercermin salah satunya dalam wujud ketinggian bangunan yang secara makro menunjukkan suatu karakter yang sama/ mono kultur, karena ketinggian suatu bangunan yang berbeda di lingkungannya akan akan mengakibatkan stressing/ penonjolan bagi pemiliknya, tentunya berlawanan dengan budaya setempat. Untuk itu, maka pengaturan ketinggian bangunan disesuaikan dengan kemampuan ekonomi

masyarakat setempat, cenderung masih berciri masyarakat agraris.

6. Peraturan Bangunan

Peraturan disini dimaksudkan baik dari peraturan pemerintah, kebijaksanaan sektoral maupun pemerintah daerah yang bersangkutan.

Atas dasar pertimbangan aspek-aspek di atas, maka dapat disimpulkan bahwa rata-rata kebutuhan jumlah lantai unit lingkungan hunian barulah 1 lantai/ 8 m. Sedangkan untuk kawasan fungsi perdagangan primer dan sekunder-I yang berorientasi eksternal dan internal, membutuhkan lantai yang lebih luas.

Dengan demikian dapat diambil kebijakan berjenjang, yaitu:

- Pertama: kebijakan ketinggian bangunan yang ditentukan adalah 1 lantai atau ketinggian maksimum 8m dari muka tanah.
- Kedua: apabila kondisi pertama dirasa kurang, maka dapat menggunakan kedua, dengan syarat semaksimal mungkin pemenuhan kebutuhan luasan lantai dengan pengembangan ke arah horizontal, andaikata tidak mungkin, karena keadaan tanah, harga tanah, keterbatasan luas kawasan, dapat dibenarkan melakukan pengembangan kearah vertikal dan maksimal ketinggian 12 m dari muka tanah. Andaikata implementasi program pengaturan ketinggian bangunan

ini berjalan lancar, maka didapatkan garis silhuet/ maya pembatas ketinggian bangunan wilayah Kota Pakem.

3.6.1.4. Rencana Kepadatan Bangunan

Yang dimaksud rencana kepadatan bangunan adalah rencana perbandingan luas lahan yang tertutup bangunan dan bangun bangunan dalam tiap lingkungan dengan luas unit lingkungan yang bersangkutan.

Berdasarkan jumlah penduduk di Kota Pakem dan jumlah penghuni 4,5 jiwa/ rumah, maka dapat dicari kepadatan bangunannya. Perencanaan kepadatan bangunan setingkat satuan permukiman terkecil yang secara fisik merupakan bagian unit perkotaan wilayah terbangun yang berperan dalam pembangunan kotanya. Guna menentukan satuan permukiman terkecil analog dengan dusun, agar secara administrasi dapat dengan mudah penyelenggaraannya. Untuk kepadatan penduduk ideal 60-80 jiwa/ ha (Per.Men.Dagri.no.7/1986) dilayani luasan ruang tertutup bangunan = $751 \text{ m}^2/\text{kk}/ 4.5$ penduduk.

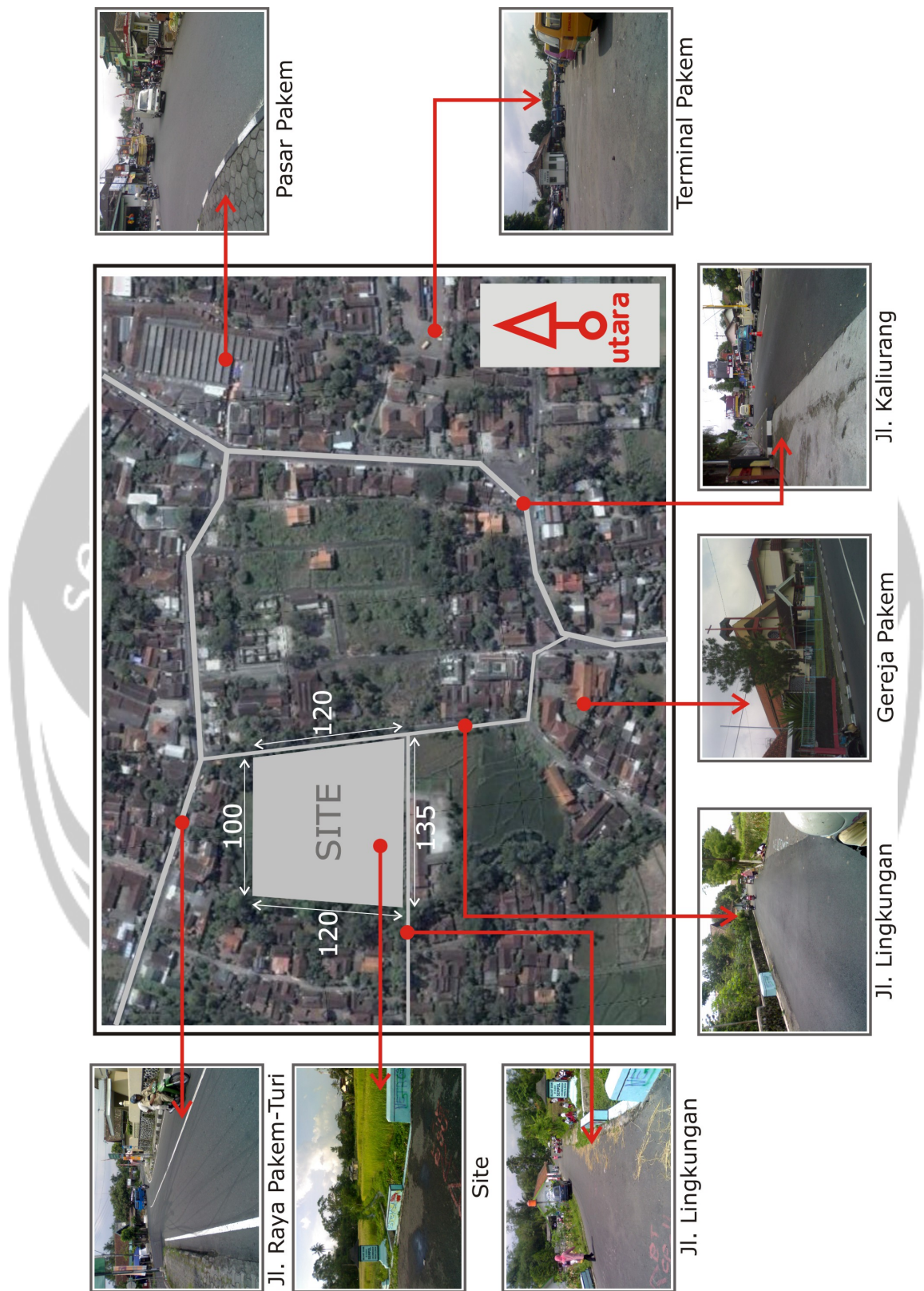
Kebijakan yang diambil untuk kepadatan 90-100 jiwa/ ha, berdasar pada kepadatan penduduk sekarang yang disesuaikan dengan standar kepadatan pada 90-100 jiwa/ ha, dilayani luasan ruang = $499,5 \text{ m}^2/\text{kk}/ 4,5$ penduduk serta untuk kepadatan penduduk 100-200 jiwa/ ha dilayani luasan ruang = $450 \text{ m}^2/\text{kk}/ 4,5$ penduduk.

Jadi luas rumah pada setiap unit lingkungan di atas merupakan hasil perkalian jumlah rumah masa mendatang

dikalikan luasan ruang yang melayaninya, sehingga di dapat luasan ruang yang dibutuhkan. Luasan ruang ini analog dengan luas ruang fungsi hunian = 48,136 ha – 40% dari seluruh ruang yang dibutuhkan area terbangun untuk kotanya. Jadi luas ruang kota keseluruhan adalah = 120,34 ha.

3.6.2. Lokasi Rumah Retret

Site terpilih terletak di Dusun Sempol, Kelurahan Harjobinangun, Kecamatan Pakem. Site memiliki potensi alam yang menarik dan masih alami, ada sesuatu yang dapat menjadi potensi visual alamnya. Site dapat ditempuh dari pusat kota < 45 menit bila menggunakan kendaraan umum. Site terpilih seluas $\pm 13.950 \text{ m}^2$, mempunyai struktur tanah yang cukup baik dan memiliki ketinggian serta berkontur yang tidak terlalu curam, perbedaan ketinggian $\pm 1,50 \text{ m}$. Site berada di tepi jalan yang dapat dilalui oleh segala jenis kendaraan. Site berada di lokasi yang mendukung aktivitas retreat yang membutuhkan ketenangan, jauh dari keramaian dan dekat dengan gereja Pakem.



Gambar 3.2. Site terpilih

Berikut adalah batas-batas site:

Batas Utara : Rumah penduduk, sawah

Batas Timur : Jalan lingkungan, penghubung antara jalan Kaliurang dengan jalan Raya Pakem-Turi

Batas Selatan : Jalan lingkungan

Batas Barat : Sungai

3.6.3. Data Kondisi Site Rumah Retret

Berikut data kondisi site rumah retret:

a. Kondisi Vegetasi

Vegetasi banyak terdapat pada sisi sebelah Timur dan Barat



b. Kondisi Lingkungan

Ditengah dan di selatan site terdapat saluran irigasi yang airnya jernih



c. Kondisi Noise (kebisingan)

Sebelah Timur site tingkat kebisingan sedang, dan sebelah selatan site tingkat kebisingannya rendah

